

Краткий обзор Окончательная поправка NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2019 финансовый год

Федеральный закон позволяет государственным жилищным управлениям модифицировать или дополнить свой Годовой план агентства государственного жилья или "План". Значительные поправки Плана подлежат тем же требованиям, что и изначальный план.

Окончательная поправка (Final Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2019 финансовый год (FY 2019) доступна для общественности в центральном офисе Жилищного управления г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA), в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA также предоставило копию Окончательной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов и членам Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB).

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 13 февраля 2019 г. и принимало письменные комментарии к Проекту поправки до 15 февраля 2019 г. См. Уведомление на странице 2. NYCHA встречалось с RAB для получения их комментариев по Поправке на трех собраниях в период между ноябрем 2018 г. и февралем 2019 г. перед ее подачей на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 21 марта 2019 г.

Изложение требований о минимальном уровне дохода для получения государственного жилья

В уведомлении Федерального регистра от 26 июля 2018 г. HUD издало инструкции по выполнению инструкции по применению обязательных требований о минимальном уровне дохода для получения государственного жилья в рамках Закона о жилищных возможностях за счет модернизации жилья (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA). Эти требования распространяются только на программу государственного жилья. Жилищные управления должны выполнить эти требования HOTMA до 24 марта 2019 г.

Жилищные управления имеют возможность в рамках HOTMA либо выселять семьи с доходами выше определенного предела, либо разрешить им оставаться в государственном жилье и платить более высокую арендную плату. NYCHA позволит этим семьям оставаться в государственном жилье, оплачивая более высокую арендную плату в соответствии с формулой HUD, описанной на странице 16.

NextGeneration NYCHA - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)

NYCHA ставит своей задачей использовать все возможное для защиты фонда доступного государственного жилья в г. Нью-Йорке для нынешнего и будущих поколений ньюйоркцев. РАСТ является сохранной инициативой NYCHA для содействия существенным улучшениям в жилкомплексах, где реабилитационная работа в квартирах будет проведена с остающимися в них жильцами, сохраняя при этом долгосрочную доступность и гарантии прав жильцов посредством эффективных партнерских отношений между государственным и частным секторами. В рамках инициативы РАСТ NYCHA, используя такие программы как Программа HUD по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD), конвертирует квартиры государственного жилья в жилье по 8 Программе на основе субсидируемых жилищных комплексов, что обеспечивает более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA и его партнерам по застройке мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе. Благодаря

использованию федеральных программ и механизмов NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении ценовой доступности и защиты их прав.

В транзакции PACT NYCHA сохраняет за собой приоритетное абсолютное право собственности на землю и здания и сдает их в аренду новому самостоятельному образованию, сформированному совместно с партнером по застройке. Нахождение в составе собственников позволяет NYCHA продолжать играть ключевую роль в принятии решений и контроле над жилкомплексами. NYCHA также является администратором контракта ваучеров 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов, тем самым выступая в качестве субъекта, который определяет арендную плату, управляет списком ожидания квартир и проводит квартирные инспекции. В рамках инициативы PACT все квартиры в конвертированном жилкомплексе должны оставаться финансово доступными, соблюдение чего NYCHA будет контролировать через юридические соглашения с партнером по застройке. В рамках PACT жильцы будут продолжать пользоваться правом преемственности и процедурами рассмотрения жалоб, сопоставимыми с предусмотренными для квартиросъемщиков государственного жилья NYCHA. Жильцы сохранят за собой право создавать и управлять организацией жильцов, на которую будут получать финансирование. И наконец, партнеры-застройщики должны будут предложить план подготовки и найма на работу жильцов NYCHA, а также активно вовлекать их на регулярной основе по мере реализации проекта.

В рамках этой Значительной поправки к Годовому плану на FY 2019, NYCHA запрашивает одобрение HUD на использование процесса отчуждения имущества согласно 18 Программе для некоторых или всех квартир в жилкомплексах, которые в настоящее время одобрены или рассматриваются для конверсии в рамках PACT/RAD, чтобы улучшить финансовую стабильность проводимой NYCHA конверсии в рамках PACT/RAD. Права жильцов всех жилкомплексов будут оставаться неизменными, и жильцы будут продолжать платить за аренду не более 30% своего скорректированного общего дохода.

RAD на территориально разбросанных объектах в Бронксе и Бруклине

В период с 31 октября 2018 г. по 30 ноября 2018 г. NYCHA закрыло сделки по трем конверсиям по программе PACT/RAD, как указано ниже. На всех объектах будут проведены обширные капитальные улучшения, включая замену крыш, лифтов, бойлеров, модернизацию систем безопасности и площадок, а также интерьеров квартир, включая новые кухни и ванные комнаты. Вся реабилитационная работа будет проведена с остающимися в квартирах жильцами; никого из жильцов не будут переселять или выселять из-за конверсии в рамках PACT/RAD.

- **Twin Parks West** в микрорайоне Fordham Heights в Бронксе: эта конверсия включила одно здание с 312 квартирами (включая 1 квартиру для супера). NYCHA вступило в государственно-частное партнерство с Gilbane Development Company (застройщик), Dantes Partners (застройщик), Apex Building Group (генеральный подрядчик) и Kraus Management, Inc. (управляющий недвижимостью). Социальные услуги предоставляются организацией BronxWorks. Проект финансируется за счет обычного долга. Общий объем ремонтных работ по проекту составит приблизительно \$38 миллионов. Ремонт будет завершен к 2021 году.
- **Betances Houses** в микрорайоне Mott Haven в Бронксе: эта конверсия включила 40 зданий в 10 жилкомплексах с 1,088 квартирами (включая 4 квартиры для суперсов). NYCHA вступило в государственно-частное партнерство с MDG Design + Construction (застройщик), The Wavecrest Management Team (управляющий недвижимостью и генеральный подрядчик) и Catholic Charities Community Services, Архиепархия Нью-Йорка (поставщик социальных услуг). Проект

финансируется за счет обычного долга и капитала застройщика. Общий объем ремонтных работ по проекту составит приблизительно \$120 миллионов. Ремонт будет завершен к 2021 году.

- **Highbridge-Franklin** в микрорайонах Highbridge и Claremont в Бронксе: эта конверсия включила 14 зданий с 336 квартирами (включая 4 квартиры для суперов). NYCHA вступило в государственно-частное партнерство с Gilbane Development Company (застройщик), Dantes Partners (застройщик), Apex Building Group (генеральный подрядчик) и The Kraus Organization (управляющий недвижимостью). Социальные услуги предоставляются организацией BronxWorks. Проект финансируется за счет обычного долга и субсидирующего займа от Департамента г.Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD). Общий объем ремонтных работ по проекту составит приблизительно \$27 миллионов. Ремонт будет завершен к 2021 году.

Весной 2019 года NYCHA ожидает закрытия сделки по следующей конверсии RACT / RAD, как указано ниже:

- **Hope Gardens** в микрорайоне Bushwick в Бруклине: в эту конверсию войдет 61 здание с 1,315 квартирами. NYCHA вступит в государственно-частное партнерство с Pennrose Properties (застройщик) и Acacia Network (поставщик социальных услуг). Procida Construction будет генеральным подрядчиком, а Pinnacle City Living - управляющим недвижимостью. Финансирование, а также объем и график ремонта будут согласованы до закрытия сделки.

Эта конверсия включает в себя следующие пять жилкомплексов:

1. Hope Gardens
2. Palmetto Gardens
3. Bushwick II (группы А и С)
4. Bushwick II (группы В и D)
5. Bushwick II CDA (группа E)

В рамках этой Значительной поправки к Годовому плану на FY 2019 NYCHA запрашивает одобрение HUD на использование процесса отчуждения в общей сложности вплоть до 25% квартир в следующих жилкомплексах, ранее одобренных для конверсии в рамках RACT/RAD: Bushwick II (группы В и D), Hope Gardens и Palmetto Gardens. Права жильцов по всем жилкомплексам будут оставаться неизменными, и жильцы будут продолжать платить за аренду не более 30% своего скорректированного общего дохода. Bushwick II (группы А и С) и Bushwick II CDA (группа E) будут полностью переданы через 18 Программу в рамках конверсии по программе RAD смешанного жилкомплекса Hope Gardens.

RACT/Нефинансируемые квартиры (LLC II)

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы RACT для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья со смешанным доходом, известных как «жилищные комплексы LLC II», которые не правомочны на включение в формулы федерального субсидирования программ оперативного фонда на государственное жилье и капитального фонда. Ранее инициатива NYCHA RACT была синонимом RAD. В целях проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA Управление расширило инициативу RACT для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу) на основе жилищных комплексов.

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата Нью-Йорк, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время эти жилкомплексы «пользуются» федеральными фондами, предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это обошлось NYCHA более чем в \$23 млн. операционных средств в год. Кроме того, в соответствии с проведенной в 2017 г. Оценкой физического состояния, для этих восьми жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере более \$1 млрд., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

Конверсия всех квартир в 8 Программу принесет новый стабильный доход для этих жилищных комплексов LLC II и позволит существенно улучшить квартиры, здания и прилегающие к ним территории. Кроме того, финансирование, ранее отвлеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфолио жилфонда NYCHA, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья NYCHA.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время, когда жилец освобождает свою квартиру в жилкомплексе LLC II, Управление переводит ее в 8 Программу. Благодаря этому процессу за период с 2008 по 2018 гг. 2,019 квартир в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, Посредством инициативы РАСТ и удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 3,658 нефинансируемых квартир будут конвертированы из государственного жилья в жилье по 8 Программе. Данная стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 по отношению к 14 зданиям с 722 квартирами в Baychester и Murphy Houses в Бронксе. Ранее, 22 ноября 2017 г., HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности по отношению к Baychester и Murphy. 28 декабря 2018 г. NYCHA закрыло сделки по этой конверсии РАСТ/Нефинансируемые квартиры, вступив в государственно-частное партнерство с MBD Community Housing Corporation (застройщик и поставщик социальных услуг), Camber Property Group (застройщик) и L&M Development Partners (застройщик и управляющий недвижимостью). Социальные услуги также предоставляются организацией BronxWorks. Проект финансируется за счет обычного долга и долгосрочного финансирования от Корпорации по развитию городского жилья г. Нью-Йорка (New York City Housing Development Corporation). Общий объем реновационных работ по проекту составит приблизительно \$88 миллионов. Ремонт будет завершен к 2020 году.

В рамках Поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запросило одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов Independence и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах. HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2018 касательно удержания собственности по отношению к Independence и Williams Plaza 14 сентября 2018 г. NYCHA планирует выбрать партнера-застройщика этих объектов в начале 2019 года.

NYCHA планирует получить аналогичное одобрение от HUD по остальным четырем жилищным комплексам в портфолио LLC II. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья в рамках 8 Программы на основе жилищных комплексов. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода. Ожидается, что полная конверсия в рамках программы РАСТ будет завершена к 2026 г.

В рамках этой Значительной поправки к Годовому плану на FY 2019 NYCHA запрашивает одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для остающихся жилищных комплексов в портфолио LLC II: 344 East 28th Street и Wise Towers в Манхэттене (где работа с жильцами ведется с начала 2019 года, и где партнер по застройке будет выбран весной того же года), а также Boulevard и Linden Houses в Бруклине. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего скорректированного общего дохода.